

Anlage

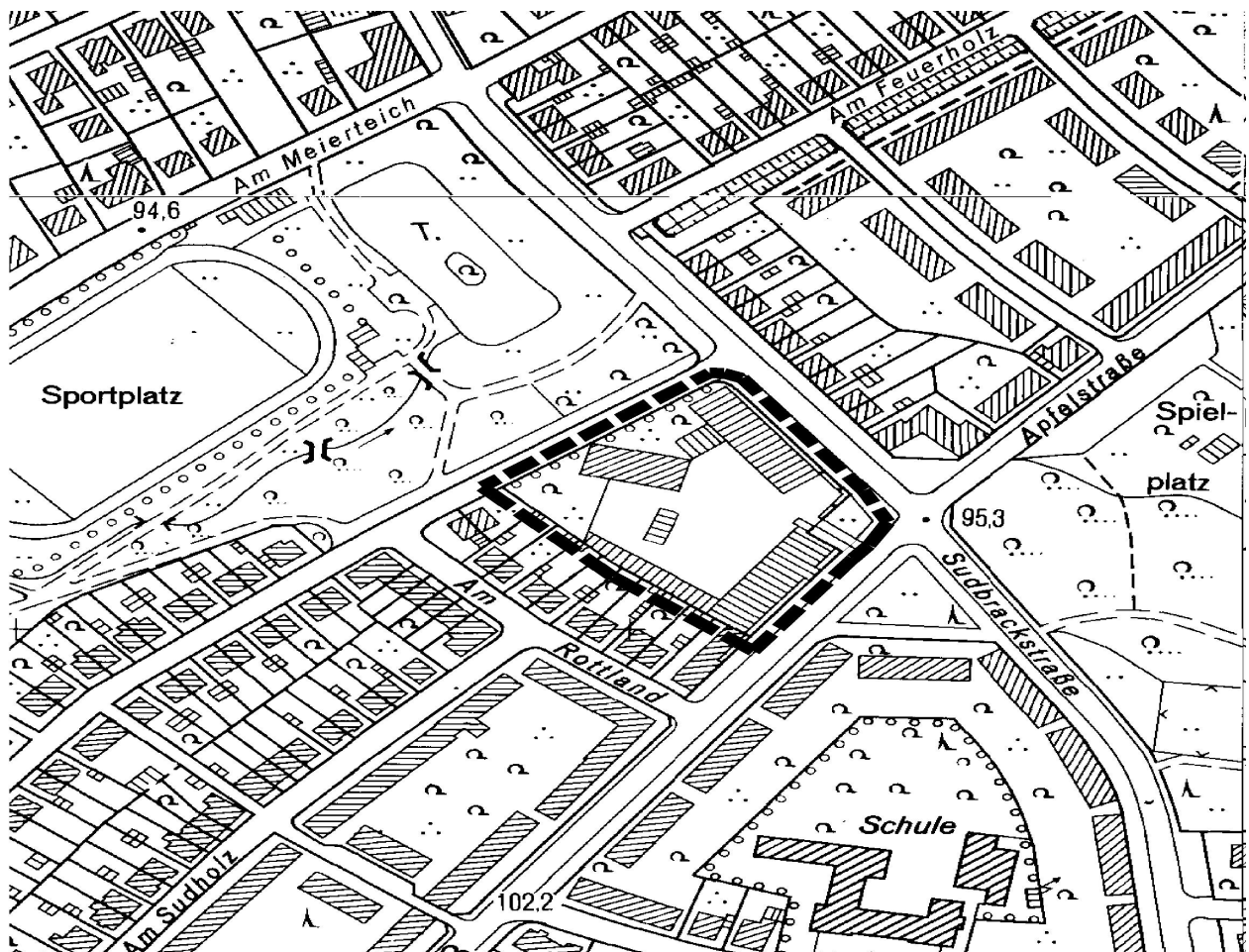
B	Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligungen
----------	--

STADT BIELEFELD

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"

Stadtbezirk: Schildesche

Plangebiet: Nördlich der Apfelstraße, westlich der Sudbrackstraße,
östlich der Straße Am Rottland, südlich der Straße Am
Bruche



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

**Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligungen**

**Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.42**

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	5
6.1	Planungskonzept	5
6.2	Planungsalternativen	5
6.3	Planungsauswirkungen	6
7	Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	7
7.4	Denkmalschutz	7
7.5	Grünfläche	8
8	Belange des Verkehrs	8
8.1	Individualverkehr / ÖPNV	8
8.2	Stellplätze	8
9	Belange der Ver- und Entsorgung	8
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	8
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung	9
10	Belange der Umwelt	9
10.1	Umweltprüfung	9
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	9
10.3	Artenschutz	9
10.4	Immissionsschutz	10
10.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	13
10.6	Klimaschutz / Energieeffizienz	13
11	Belange der sozialen Infrastruktur	14
11.1	Kinderbetreuungplätze	14
11.2	Grundschule	14
11.3	Spielfläche	14
12	Kosten	14

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 50 und umfasst die Flurstücke 653, 654, 733, 734 und 735.

Der verbindliche Geltungsbereich mit einer Größe von rd. 0,75 ha ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren

Anlass für die Planung ist der Antrag eines privaten Projektentwicklers, der Nachfrage nach infrastrukturell gut erschlossenen Wohnungen durch die Nachnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche an der Sudbrackstraße / Apfelstraße mit Geschosswohnungsbau nachkommen zu wollen.

Ziel des Antrages ist die Aufplanung der Fläche zur Schaffung des Bauplanungsrechtes von mehreren dreigeschossigen Gebäuden zzgl. Staffelgeschoss mit mindestens 7 Wohnungen bis maximal 20 Wohnungen als ein städtebauliches Ensemble.

Die Stadt Bielefeld macht mit der Entsprechung des Antrages mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung / Schaffung von Wohnraum).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem eine Fläche im Innenbereich in stadträumlich gut integrierter Lage städtebaulich geordnet und der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Areals zum Zwecke eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau wird den städtischen Entwicklungsvorstellungen für den Standort entsprochen (siehe 6.2 Planungsalternativen).

Aufgrund der bauleitplanerischen Zielvorstellung einer Nachnutzung der aufgelassenen Betriebsflächen auf dem ehemaligen Firmengelände des Baubetriebes Sudbrack zum Zwecke einer Wohnbebauung wird der Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" aufgestellt.

Seit dem 01.01.2007 besteht die Möglichkeit, zur Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Es handelt sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung und Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (rd. 0,75 ha Plangebiet).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Teilen (in einer Tiefe von etwa 25 m entlang der Apfelstraße) als Wohnbaufläche dar; die dahinter liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5 Situationsbeschreibung

Die ehemals durch einen Baubetrieb genutzte Fläche ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südwestlich grenzen die Wohnbaugrundstücke „Am Rottland“ unmittelbar an das Plangebiet.

Südöstlich und nordöstlich ist die vorhandene Wohnbebauung durch die Apfelstraße bzw. die Sudbrackstraße vom Plangebiet getrennt.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend in Form von zwei- bis dreigeschossigen Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit geneigten Dächern errichtet worden.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich über die Straße „Am Bruche“ hinaus der Grünzug mit den Meierteichen / dem Schloßhofbach u.a. mit Spiel- und Sportanlagen. Östlich des Kreuzungsbereiches Sudbrackstraße / Apfelstraße liegt ein weiterer Grünzug u.a. mit Kleingärten.

Das Plangebiet selbst ist durch die Betriebsgebäude und –flächen geprägt gewesen.

Diese sind mittlerweile abgebrochen worden, so dass die Fläche innerhalb des Plangebietes einer Nachnutzung mit Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden kann.

6 Belange des Städtebaus

6.1 Planungskonzept

Das Konzept sieht innerhalb des Plangebietes vor, Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses zu errichten.

Die Bebauung entlang der Sudbrackstraße und der Apfelstraße soll den Charakter der durch die ehemalige gewerbliche Bebauung vorgegebenen straßenbegleitenden geschlossenen Bauweise aufnehmen, wobei der Eckbereich zur Kreuzung Sudbrackstraße / Apfelstraße offen bleiben und somit den Blick in den Innenbereich des Gebietes ermöglichen soll.

In dem rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von sechs Gebäuden in offener Bauweise vorgesehen.

Alle Gebäude sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Mit der einheitlichen Wahl der Bebauungstypologie ist eine deutliche Ablesbarkeit eines eigenständigen Quartiers innerhalb einer ehemals der Öffentlichkeit nicht zugänglichen gewerblichen Fläche möglich. Gleichzeitig fügt sich die Höhenentwicklung der Gebäude mit ihrer Dreigeschossigkeit zzgl. Staffelgeschoss in die Gebäudestruktur des Umfeldes ein, da hier aufgrund der steilen geneigten Dächer überwiegend höhere Gebäudeabschlüsse vorhanden sind.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Der Planbereich ist ausreichend über die umgebenden Verkehrsflächen direkt erschlossen, wobei die Andienung von zwei Tiefgaragen durch einen Anschluss an die Straße „Am Bruche“ erfolgen soll.

Lediglich für das Baufenster / die Bebauung an der Apfelstraße soll hier (an der Apfelstraße) eine Zu- und Abfahrt auf der Höhe der ehemaligen Betriebszufahrt (südlich des Kreuzungsbereiches Apfelstraße / Sudbrackstraße) möglich sein.

Zur Sudbrackstraße ist keine Fahrerschließung vorgesehen. Der hier vorhandene Charakter der Straße mit dem Baumbewuchs soll nicht verändert werden.

Insgesamt sind in dem Plangebiet rd. 90 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei ist Eigentumswohnungsbau im Inneren des Gebietes und Mietwohnungsbau an der Apfel- und Sudbrackstraße vorgesehen, wobei hier gemeinsam mit der Diakonie ein Angebot im Sinne eines betreuten Wohnens geschaffen werden soll. In diesem Zusammenhang soll auch ein Nachbarschaftstreff / eine Begegnungsstätte in dem Gebiet vorgesehen werden.

Der ruhende Verkehr wird bis auf einen geringen Teil von oberirdischen Kurzzeit- und Besucherstellplätzen im Innenbereich des Plan- / Wohngebietes bzw. der Baugrundstücke vollständig innerhalb von zwei Tiefgaragen untergebracht. Im Ergebnis erlaubt sich so die gärtnerische Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die so uneingeschränkt den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Mit der so innerhalb eines Grünbereiches liegenden Wohnbebauung kann auch ein funktionaler Zusammenhang zu dem Grünzug mit den Meierteichen / dem Schloßhofbach erreicht werden, da die räumliche Distanz hier sehr gering ist.

6.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen zu einer wohnbaulichen Nachnutzung der Gewerbebrache werden nicht gesehen.

Eine Fortführung / Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung an dem Standort im Sinne eines misch- oder gewerbegebietstypischen Betriebes ist vor dem Hintergrund der Lage des Standortes innerhalb des wohngenutzten Umfeldes nicht zweckmäßig.

Einerseits wären durch die Wohnnutzung Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Ausnutzbarkeit notwendig, andererseits wären immissionsrelevante Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu erwarten.

Eine Entwicklung des Standortes im Sinne einer Grünfläche, wie es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen würde, ist vor dem Hintergrund der durch die gewerbliche Vornutzung versiegelte Fläche nur schwer möglich. Zudem würde eine Grünfläche an dem Standort keine sinnvolle Ergänzung der Grünanlage an den Meierteichen darstellen. Auch lässt sich durch eine Grünfläche an dem Standort kein Zusammenhang zwischen der Grünanlage an den Meierteichen und dem Grünzug östlich des Kreuzungsbereiches Sudbrackstraße / Apfelstraße funktional herstellen. Hier wäre der Straßenraum mit den übergeordneten Verkehrswegen immer ein trennendes Element.

Dieses wird durch das "Zielkonzept Naturschutz" deutlich, welches das Plangebiet selbst als Bereich ohne Naturschutzfunktion zwischen den beiden Grünzügen darstellt und den umgebenden wohngenutzten Siedlungsbereichen eine mittlere Naturschutzfunktion zuweist. Eine solche Funktion wird auch für die wohnbauliche Nachnutzung des Gewerbestandortes angestrebt.

6.3 Planungsauswirkungen

Die geplante Geschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von rd. 12,50 m entfaltet keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Zum Einen liegt das Neubaugebiet nordöstlich der angrenzenden Bebauung an der Straße „Am Rottland“, zum Anderen besteht zu der Bebauung nördlich der Sudbrackstraße ein Abstand von rd. 22 m.

Belange der Verschattung sind somit dem Grunde nach ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Areals sind auch deshalb nicht zu erwarten, da das Plangebiet weiterhin für sich alleine erschlossen wird und dabei vorhandene Verkehrswege genutzt werden können.

Auch für die südwestliche Nachbarsituation mit den dort grenzständigen überwiegenden Nebengebäuden der Wohngrundstücke an der Straße "Am Rottland" sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens bereits Lösungen seitens der Investoren annonciert worden. Hier soll durch einen Sichtschutz mittels Anpflanzung oder Einfriedung eine Trennung zwischen dem Neubaubereich und den Bestandsgrundstücken erfolgen. Die Errichtung einer grenzständigen Wand bei den Gebäuden auf den Bestandsgrundstücken soll weiterhin möglich sein.

7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Erstaufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- zulässig sein, während die Nutzungen
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe sowie

- Tankstellen
ausgeschlossen werden sollen.

Mit den Nutzungsarten sollen ausschließlich die Wohnnutzung und die in diesem Bereich möglichen Wohnfolgeeinrichtungen zulässig werden. Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.

Innerhalb des Baugebietes sollen z.B. sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe auch nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO ist für das gesamte Allgemeine Wohngebiet zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In den Wohngebieten wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 1,2 festgesetzt. Dabei sollen sog. Garagengeschosse, also Geschosse oder Geschossteile, die ausschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen, gemäß § 21a (1) BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden.

In dem Plangebiet wird für die beabsichtigte Bebauung entlang der Apfel- / Sudbrackstraße eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier - abweichend von der offenen Bauweise - Baukörperlängen von über 50 m sowie - nur bei der Bebauung bzw. ihres Anschlusses an den heutigen baulichen Bestand entlang der Apfelstraße - der Anschluss der Gebäude ohne Grenzabstand im Sinne einer geschlossenen Bauweise möglich ist.

So kann als Ziel, hier entsprechend dem ursprünglichen Bestand, eine Blockrandbebauung wiederhergestellt werden.

Für den Innenbereich des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird bewusst dem städtebaulichen Konzept im Sinne der Festsetzung von gebäudebezogenen Baufenstern nachgekommen. Die in dem Konzept dargestellte und beabsichtigte Verteilung der Baukörper in dem Plangebiet soll erreicht werden. Daher wird von der Festsetzung zusammenhängender "Bauteppiche" abgesehen.

7.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Maximalgeschossigkeit und der zulässigen Dachform mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt werden.

Als untere Bezugspunkte gem. § 18 BauNVO werden dabei für die einzelnen Baufenster sog. NHN-Höhen nach UTM-Koordinaten festgesetzt werden. Damit kann der, wenn auch nur geringfügig vorhandenen Topografie in dem Plangebiet nachgekommen werden.

Eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. ist ausnahmsweise zulässig.

1..4 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist der Gebäudebestand des ehemaligen Betriebsgeländes zu Beginn des Bauleitplanverfahrens bereits weitestgehend geräumt worden. Innerhalb des Plangebietes befinden und befanden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

7.5 Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes wird die heute bereits als Grünanlage ausgestaltete Ecksituation (städtische Fläche) im Einmündungsbereich Sudbrackstraße / Apfelstraße als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB festgesetzt.

8 Belange des Verkehrs

8.1 Individualverkehr / ÖPNV

Von der Planung sind keine öffentlichen Verkehrsflächen betroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Der Planbereich ist ausreichend über die umliegenden Verkehrsflächen direkt erschlossen, wobei die Andienung von zwei Tiefgaragen durch einen Anschluss an die Straße „Am Bruche“ erfolgen soll.

Lediglich für das Baufenster / die Bebauung an der Apfelstraße soll hier eine Zu- und Abfahrt auf der Höhe der ehemaligen Betriebszufahrt möglich sein.

Das Plangebiet ist mit den Bushaltestellen in der Apfelstraße / Sudbrackstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei den in dem Plangebiet liegenden Bau- und Buchgrundstücken, die für die Wohnnutzung vorgesehen sind, wird es sich ausschließlich um private Flächen handeln.

Auf öffentliche Wegeführungen bzw. die Berücksichtigung von mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen wird in dem Gebiet bewusst verzichtet.

Die Herstellung und der Umfang einer Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer soll hier den Grundstückseigentümern vorbehalten werden.

8.2 Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes ist eine weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bzw. in Garagengeschossen innerhalb der Sockel- / Untergeschosse (bei der straßenbegleitenden Bebauung an der Apfelstraße sowie an der Sudbrackstraße) vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird somit bis auf einen geringen Teil von Kurzzeit- und Besucherstellplätzen im Innenbereich des Plan- / Wohngebietes bzw. der Baugrundstücke vollständig aus dem Freiraum der nicht überbaubaren Grundstücksflächen herausgehalten. Im Ergebnis erlaubt sich so die gärtnerische Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die so uneingeschränkt den zukünftigen Bewohnern / Nutzern zur Verfügung stehen.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Wohngebiete mittlerer Dichte, darunter fällt das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung, wird der Mindestbedarf bei 48 m³/h bzw. bei 96 m³/h gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer genehmigten Kanalnetzplanung.

Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Kanäle abgeleitet.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz u. a. dahin gehend, dass Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o. g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dies ist hier der Fall.

Das Niederschlagswasser wird auch zukünftig über die in den umliegenden Straßen befindlichen Kanäle abzuleiten sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Umsetzung der Planungsabsicht eine Entsiegelung der heute überwiegend versiegelten Betriebsflächen vorgenommen wird.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Die örtliche Situation gibt eine Energieversorgung über Gas vor. Eine Anbindung an das bereits vorhandene Gasleitungsnetz ist möglich. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden. Für den Abfuhrtag sind entsprechende Sammelstellen für die Müllbehälter an den umliegenden Straßen in dem Plangebiet vorzusehen.

10 Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

10.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Innerhalb des Plangebietes wird die heute bereits als Grünanlage ausgestaltete Ecksituation (städtische Fläche) im Einmündungsbereich Sudbrackstraße / Apfelstraße als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB festgesetzt.

10.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung.

Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der bislang erfolgten Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Plangebietsfläche ausgeschlossen werden.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

10.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor.

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Straßenverkehrslärm

Bzgl. des Straßenverkehrslärms sind die Apfelstraße und die Sudbrackstraße zu berücksichtigen. Entlang der Straßen ist mit einem Lärmpegel zu rechnen, der über den von einem Allgemeinen Wohngebiet (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts - DIN 18005) und evtl. über den von einem Mischgebiet (60 dB(A) Tags / 50 dB(A) nachts - DIN 18005) liegen könnte. Die Pegel der Verkehrsräusche weisen insbesondere entlang der Straßen einen belästigenden Charakter auf.

Im Inneren des Plangebietes werden gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches voraussichtlich eingehalten.

Nachfolgend wird die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise für die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde:

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Der Standort bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche an, da eine Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt und wenig wirtschaftlich an dem Standort etabliert werden könnte (siehe Planungsalternativen).

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Apfel- / Sudbrackstraße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung, die sich als straßenbegleitende Bebauung darstellt.

Da diese charakteristische, straßenbegleitende Stellung der Gebäude nicht verändert werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden, der bereits baulich genutzt war und sich in einem Umfeld mit Wohnbebauung befindet.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine auch straßenbegleitende Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Aktiver Lärmschutz (Wand oder Wall) kann im vorliegenden Fall wegen der Höhe der geplanten Objekte (3-geschossig mit einem Staffelgeschoss), der räumlichen Enge und der städtebaulichen Idee keine Lösung sein. Bei einem zu schützenden 1. Obergeschoss müsste die Höhe der Lärmschutzmaßnahmen ca. 5 m betragen. Ein Lärmschutzwand in dieser Höhe würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage erfahrungsgemäß i.d.R. als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe keine Reduzierung der Verkehrsgereusche erreichen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zulässige Wohnnutzungen entlang der Apfel- und Sudbrackstraße geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Mit der Lärm abschirmenden Bebauung wird der Straßenverkehrslärmbelastung für den Innenbereich des Plangebietes dadurch ausreichend Rechnung getragen. Die Bebauung an der Apfel- und Sudbrackstraße ist dabei aber aus Sicht des Immissionsschutzes keine notwendige bauliche Maßnahme zur Verbesserung des Lärmschutzes und gilt somit nicht als Voraussetzung für die Neubebauung in dem Innenbereich des Plangebietes. Die Schallschattenwirkung und Wohnqualität des Innenbereiches wird hierdurch aber deutlich verbessert.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Es sind im weiteren Verfahren Lärmpegelbereiche schallgutachterlich zu ermitteln, auf deren Grundlage die notwendigen passiven schallschützenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude ergriffen werden sollen.

Luftreinhaltung

Entlang der angrenzenden Apfelstraße und Sudbrackstraße ist aufgrund des Verkehrsaufkommens dem Grunde nach von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand wird unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung davon ausgegangen, dass der NO₂-Jahresmittelwert den Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ bei einer Randbebauung an den Straßen eingehalten bzw. unterschritten wird.

10.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

Es wurde bereits für den Abbruchartrag der ehemaligen Betriebsgebäude eine Gefährdungsabschätzung einschließlich einer abfalltechnischen Bewertung erstellt.

Die Gefährdungsabschätzung enthält aufgrund von festgestellten Bodenbelastungen eine Maßnahmenempfehlung. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sollen im Zusammenhang mit der Rückbaumaßnahme erfolgen. Geplant ist eine Sanierung durch Bodenaustausch. Zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Sanierung und Entsorgung wird durch den begleitenden Fachgutachter nach Abschluss der Abbrucharbeiten ein Bericht erstellt, in dem die Nutzungsverträglichkeit nachgewiesen wird. Im Bauleitplanverfahren kann somit von einer geräumten und unbelasteten (Altlasten, Altablagerung) /sanierten Fläche ausgegangen werden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung / Nachverdichtung / Brachflächenentwicklung mit einer Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz

Aufgrund der bereits vor der Planung bestehenden Flächenversiegelung wird sich durch das aktuelle Planvorhaben keine Verschlechterung der mikro- und bioklimatischen Bedingungen ergeben.

Mit der Entsiegelung der Gewerbebrache ergibt sich die Möglichkeit hier den Charakter eines Stadt-Klimatopes in ein gering klimaempfindliches Stadtrand-Klimatop zu erreichen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Zur Erreichung der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ (Stadtwerke Bielefeld GmbH) u.a. nachfolgenden Schwerpunkteziele:

- Senkung des Kohlendioxid-Ausstoßes für Bielefeld,
- Erreichen einer hohen Kraft-Wärme-Kopplungs-(KWK)-Quote für Bielefeld bis 2020,
- Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung.

Ist der Betrieb eines Mini-Blockheizkraftwerkes (Mini-BHKW) in dem Plangebiet vorgesehen.

Um dieses wirtschaftlich betreiben zu können, ist es notwendig, alle vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten zeitlich nah beieinanderliegend zu errichten, um somit die Wärmeabnehmer zur Verfügung zu haben.

Dieses auch, da hier mit einem Anschluss- und Benutzungszwang die Wärmeversorgung alternativenlos sein wird.

Unabhängig davon sind in dem Plangebiet bauliche Grundsätze der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

11 Belange der sozialen Infrastruktur

11.1 Kinderbetreuungsplätze

Aufgrund des ab 01.08.2013 allgemein geltenden gesetzlichen Anspruches auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege ab dem 1. Lebensjahr, sowie bei gleichzeitigem Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung ab dem 3. Lebensjahr besteht das Erfordernis, neue Kindertageseinrichtungen bis zu diesem Datum bezugsfertig hergestellt zu haben.

Der sich für das Planungsgebiet innerhalb des Sozialraumes Sudbrack ergebende Bedarf und dessen Deckung ist im weiteren Verfahren noch darzulegen.

11.2 Grundschule

Die Auswirkungen der Planung auf die Schülerzahlen und Beschulung ist im weiteren Verfahren noch darzulegen.

11.3 Spielfläche

Die geplante neue Wohnbebauung löst einen zusätzlichen Spielplatz bedarf aus.

Da die Anlage einer öffentlichen Spielplatzfläche in dem Plangebiet nicht vorgesehen ist, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie außerhalb des Bebauungsplanes durch eine vertragliche Vereinbarung geregelt werden kann, dass der rechnerische Spielplatzbedarf durch die Aufwertung bestehender Anlagen gedeckt werden kann.

Der zusätzliche Spielflächenbedarf wäre dann auf der Grundlage der Spielflächenbedarfsplanung im weiteren Verfahren zu ermitteln und durch eine Abstandszahlung vom Investor abzudecken.

12 Kosten

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative privater Investoren veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Die Kosten für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro sowie die Erarbeitung der zur Erlangung des Planungsrechtes notwendigen Gutachten werden durch die Investoren übernommen.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Darüber hinaus übernimmt der Investor auch die Kosten für die inneren privaten Erschließungsmaßnahmen. Außer der Verlegung der Hausanschlüsse sind nach heutigem Kenntnisstand keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen von der Planung betroffen.

Für die Erschließung eines Bereiches des Plangebietes von der Apfelstraße ist innerhalb des Plangebietes eine Teilfläche von der städtischen Parzelle (Flurstück 654) ggf. an den Investor zu übertragen, wenn hier nicht die Eintragung einer Baulast im Sinne eines Fahrrechtes eingeräumt werden sollte. Im Rahmen der liegenschaftlichen Verhandlungen werden entsprechende

vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Bielefeld (Immobilien Service Betrieb) und dem Investor zu treffen sein.

Bielefeld, im Februar 2013